

El mercado de la vivienda en Málaga es hoy muy diferente al de la anterior crisis

Una oferta más adecuada y la fortaleza del sector son características de la situación actual.

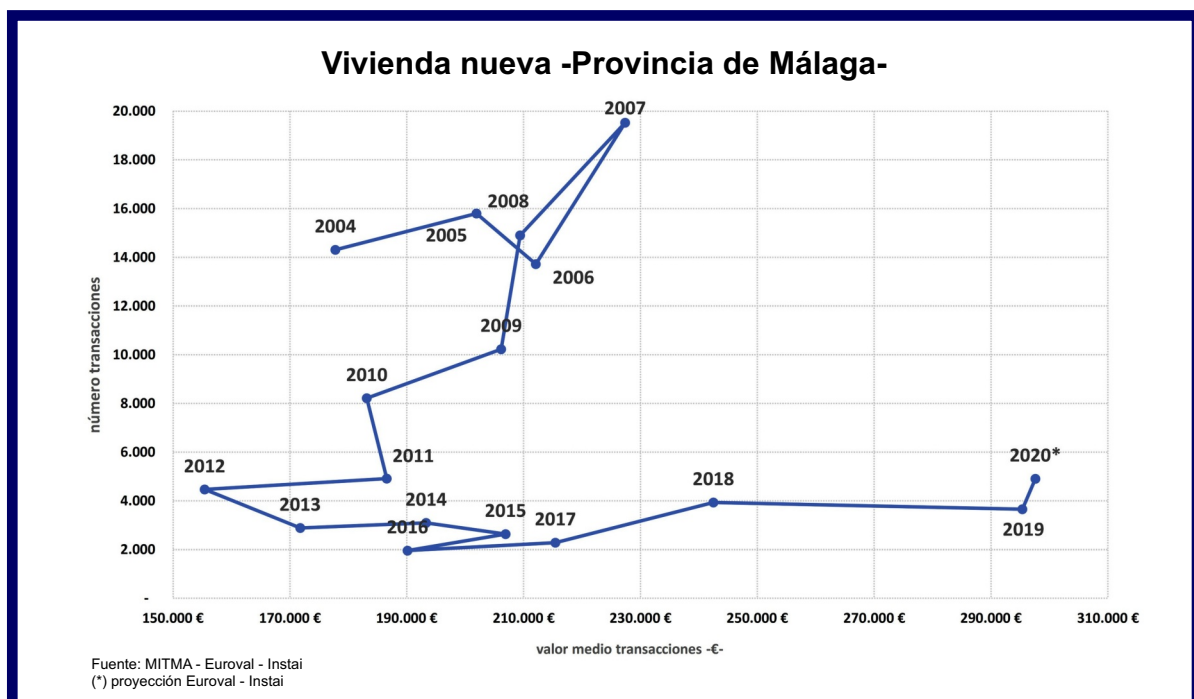
Gumersindo Ruiz y Alejandro Belchí, Instituto de Análisis Inmobiliario, Euroval.

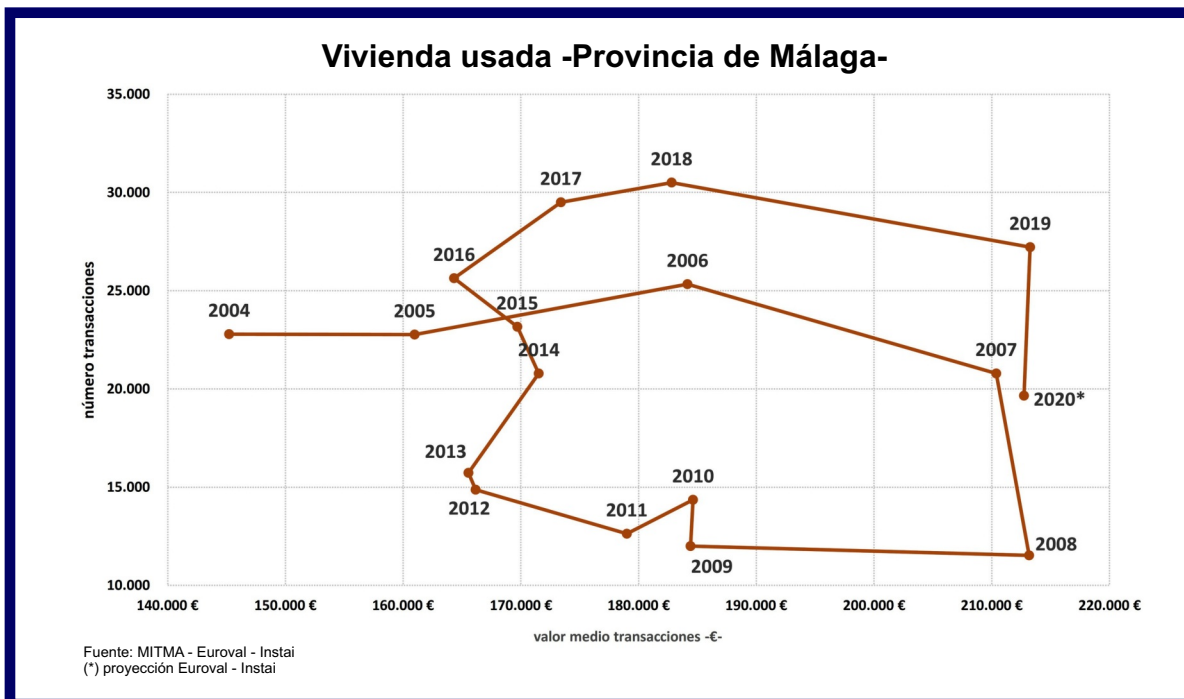
Se sigue con preocupación cómo la crisis sanitaria puede afectar al mercado de la vivienda, pero en este artículo se argumenta que, aunque puede haber una disrupción temporal y posponerse decisiones de inversión o compraventas, el mercado ha entrado en la complicada situación actual muy equilibrado, y las compañías del sector tienen en general balances saneados.

En vivienda nueva, como respuesta a la fuerte elevación de precios, se dio en 2008 una fuerte caída en las compraventas. En esa fecha se vendían anualmente en Málaga más de 14.000 viviendas nuevas, y se pasa a unas 2.000 en 2016; aunque repunta a 4.000 en 2019 y 5000 en 2020, estas cifras están lejos de los niveles que llegaron a alcanzar. En 2007 los precios se reducen y no suben hasta 2012, pero el mercado se situó en unos niveles bajos de operaciones de compraventa, manteniéndose así desde entonces con relativamente escasas transacciones y precios al alza. En 2020 bajan aún más las transacciones y los precios suben ligeramente; para 2021 esperamos que los precios se mantengan y se reduzcan las compraventas. La conclusión es que en el mercado de vivienda nueva no hay ni remotamente un problema de burbuja, y si acaso una escasez de oferta.

En el mercado de vivienda usada, a diferencia del de vivienda nueva, los precios se fueron ajustando, permitiendo en 2012 un encuentro y equilibrio entre compradores y vendedores. Las compraventas de vivienda usada libre caen en 2007, se recupera en 2012, y continúa así, aunque se frena en 2019 coincidiendo con un fuerte incremento de precios. Los precios siguen al alza hasta 2008, se retraen entre ese año y 2012, y se mantienen hasta 2016, cuando suben de nuevo. La reciente subida en 2019 es especialmente intensa. En 2020 las transacciones caen, y a las circunstancias de la crisis sanitaria hay que añadir que esta tendencia ya venía de 2019; por otra parte, caen ligeramente los precios. En 2021 seguirán bajando las operaciones de compraventa, y los precios sufrirán una ligera caída.

Otros datos que hacen muy diferente la situación actual de la de crisis anterior, son los de oferta de vivienda. Vemos que las viviendas iniciadas y las terminadas son actualmente una fracción de las que había en los momentos álgidos de la crisis anterior, por lo que estamos en un mercado mucho más equilibrado. En 2008 se iniciaban 10.872 viviendas en la provincia de Málaga y se terminaban 25.613; sin embargo, en los





últimos años estas cifras son mucho más moderadas: 8.383 iniciadas en 2018 y 2.966 terminadas; 8.770 iniciadas en 2019 y 4.302 terminadas; y 4.871 iniciadas en 2020 y 5.622 terminadas. Aunque las viviendas terminadas siguen la inercia de las promociones ya en marcha, las cifras que se manejan son considerablemente menores que en la anterior crisis. En cuanto al stock de vivienda nueva disponible para la venta, pasa de más de 19.000 en 2011, a 6.300, con el dato más reciente disponible.

Por último, hay que señalar dos cuestiones que diferencian profundamente la crisis sanitaria actual de la financiera pasada. La primera es la prudencia que se observa en el mercado; durante 2020 caen los proyectos de obra nueva respecto al mismo período del año anterior, lo que sin duda es un retraimiento en la

ejecución de proyectos y decisiones de inversión por las circunstancias sanitarias, pero la tendencia ya estaba marcada con una ralentización en los últimos trimestres de 2019. La pandemia supone una disrupción, pero no hay en el mercado una oferta -ni de vivienda usada, ni mucho menos de vivienda nueva- que no pueda absorberse. La segunda cuestión es que las compañías del sector tienen balances saneados, con liquidez y endeudamiento razonables; las entidades financieras no soportan riesgo inmobiliario significativo; y se ha profesionalizado la vivienda en todas sus fases, desde la financiación al proceso de construcción y venta. En suma, se constata que la situación actual es mucho mejor que la de entonces, y permite ser optimistas sobre la vuelta a un mercado de vivienda activo, una vez que las condiciones sanitarias lo posibiliten.

